

哈尔滨凌云汽车零部件有限公司拟资产转让所
涉及的其不动产及相关设备全部权益价值项目

资 产 评 估 报 告

中源评报字[2020]第1030号

(共一册)



北京中源正信资产评估有限公司

BEIJING ZHONGYUANZHENGXIN ASSETS APPRAISAL CO., LTD

二〇二〇年九月二十八日

资产评估报告编码

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111050006202000101

资产评估报告名称： 哈尔滨凌云汽车零部件有限公司拟资产转让所涉
及其不动产及相关设备全部权益价值项目

资产评估报告文号： 中源评报字[2020]第1030号

资产评估机构名称： 北京中源正信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 梁耀军(资产评估师)、晁树伟(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况	8
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	14
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	23
十、评估结论	错误！未定义书签。
十一、特别事项说明	错误！未定义书签。
十二、评估报告使用限制说明	26
十三、评估报告日	26
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	27
资产评估报告附件	错误！未定义书签。
附件一、 与评估目的相对应的经济行为文件复印件	错误！未定义书签。
附件二、 委托人和被评估单位法人营业执照复印件	错误！未定义书签。
附件三、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	错误！未定义书签。
附件四、 委托人和其他相关当事人的承诺函	错误！未定义书签。
附件五、 签名资产评估师的承诺函	错误！未定义书签。
附件六、 资产评估机构资格备案公告复印件	错误！未定义书签。
附件七、 资产评估机构法人营业执照副本复印件	错误！未定义书签。
附件八、 承办评估业务的资产评估师资格证明复印件	错误！未定义书签。
附件九、 资产评估委托合同复印件	错误！未定义书签。
附件十、 资产评估汇总表与明细表	错误！未定义书签。

声 明

资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产权属文件、资产申报表及相关文件由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

哈尔滨凌云汽车零部件有限公司拟资产转让所 涉及的其不动产及相关设备全部权益价值项目 资 产 评 估 报 告

中源评报字[2020]第 1030 号

摘 要

北京中源正信资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受哈尔滨凌云汽车零部件有限公司的委托，对哈尔滨凌云汽车零部件有限公司拟资产转让所涉及的其不动产及相关设备完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：哈尔滨凌云汽车零部件有限公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：哈尔滨凌云汽车零部件有限公司。

三、评估目的：为哈尔滨凌云汽车零部件有限公司拟资产转让所涉及的其不动产及相关设备资产提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为哈尔滨凌云汽车零部件有限公司拟资产转让所涉及的其不动产及相关设备全部权益价值。评估范围为哈尔滨凌云汽车零部件有限公司申报评估拟资产转让所涉及的其位于哈尔滨经开区哈平路集中区威海路东海路的房屋建（构）筑物、机器设备及其土地使用权。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2020 年 07 月 31 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2020 年 07 月 31 日至 2021 年 07 月 30 日。

七、评估方法：对房屋建筑物和机器设备采用重置成本法、对土地使用权采用市场法和成本逼近法。

八、评估结论：截止评估基准日，哈尔滨凌云汽车零部件有限公司拟资产转让所涉及的其不动产及相关设备账面价值为 6,495.72 万元，含增值税评估价值为 8,477.75 万元（大写：人民币捌仟肆佰柒拾柒万柒仟伍佰元整），评估增值 1,982.03

万元，增值率为 30.51%。详见下表：

资产评估汇总表

评估基准日：2020 年 07 月 31 日

被评估单位：哈尔滨凌云汽车零部件有限公司

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额	增值率
		原值	净值	原值	净值		
1	房屋建筑物类合计	8,491.24	4,123.99	7,181.47	5,071.22	947.23	22.97
2	固定资产-房屋建筑物	8,491.24	4,123.99	7,181.47	5,071.22	947.23	22.97
3	机器设备合计	1,093.64	280.41	1,273.54	416.97	136.56	48.70
4	固定资产-机器设备	1,093.64	280.41	1,273.54	416.97	136.56	48.70
5	无形资产-土地	2,782.21	2,091.32	2,989.56	2,989.56	898.24	42.95
	资产合计	12,367.09	6,495.72	11,444.57	8,477.75	1,982.03	30.51

特别事项说明：

本次评估结果中各项资产评估价值均为含增值税价值。

其他特殊事项说明详见报告正文。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

资产评估报告正文

哈尔滨凌云汽车零部件有限公司拟资产转让所 涉及的其不动产及相关设备全部权益价值项目 资 产 评 估 报 告

中源评报字[2020]第1030号

哈尔滨凌云汽车零部件有限公司：

北京中源正信资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法、市场法，按照必要的评估程序，对哈尔滨凌云汽车零部件有限公司拟资产转让所涉及的其不动产及相关设备在 2020 年 07 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

本次评估的委托人和被评估单位均为哈尔滨凌云汽车零部件有限公司。

（一）委托人及被评估单位概况

企业名称：哈尔滨凌云汽车零部件有限公司

住 所：哈尔滨经开区哈平路集中区威海路 17 号

法定代表人：李卫国

注册资本：柒仟贰佰捌拾贰万肆仟叁佰圆整

类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91230199787508392J

成立日期：2006 年 05 月 18 日

营业期限：2006 年 05 月 18 日至 2036 年 05 月 17 日

经营范围：设计、生产、销售：汽车零部件、钣金件、工装模具及相关产品；销售：钢材、机械设备、汽车；机械设备租赁；汽车租赁；自有房屋租赁；货物进出口、技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）委托人与被评估单位关系

本次评估的委托人与被评估单位均为哈尔滨凌云汽车零部件有限公司，属同一公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的

为哈尔滨凌云汽车零部件有限公司拟资产转让所涉及的其不动产及相关设备资产提供价值参考依据。

上述经济行为系依据北方凌云工业集团有限公司《总经理办公会议纪要》（2020年08月04日）进行。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为哈尔滨凌云汽车零部件有限公司拟资产转让所涉及的其不动产及相关设备全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为哈尔滨凌云汽车零部件有限公司申报评估拟资产转让所涉及的其位于哈尔滨经开区哈平路集中区威海路东海路的房屋建（构）筑物、机器设备及其土地使用权。

委估房屋建筑物位于哈尔滨凌云汽车零部件有限公司院内，建筑面积为42,977.26平方米，其中综合楼建筑面积2,621.88平方米，规划用途为办公；大冲厂房建筑面积7,139.53平方米，规划用途为厂房；1号厂房建筑面积6,469.75平方米，规划用途为车间；2号厂房建筑面积7,378.00平方米，规划用途为厂房；宿舍楼建筑面积6,907.22平方米，规划用途为宿舍；开亿厂房建筑面积12,460.88平方米，规划用途为厂房；上述所有房屋建筑物于评估基准日均处于闲置状态。

上述房屋建筑物已进行工程结算审查，其中：一期工程经北京中瑞岳华工程造价有限公司审查，并出具了北京中瑞岳华[2013]第050003号结算审查报告；二期工程经北京泛华国金工程咨询有限公司审查，并出具了造价字[2011]YTZ-077号结算审核报告；生产厂房及办公楼经天津中联工程咨询有限公司审查，并出具了中联工程审咨字[2010]A-0034号结算审核报告；宿舍楼经北京中瑞岳华工程造价有限公司审查，并出具了北京中瑞岳华[2015]第050005号结算审查报告；开亿厂房经黑龙江昊华会计师事务所审查，并出具了黑昊会师专审字[2005]第019号结算审核报告。

1、评估对象区位状况

哈尔滨凌云汽车零部件有限公司位于哈尔滨市经济开发区哈平路，西临威海路，南邻东海路，北临青岛路。

哈尔滨经济技术开发区于 1991 年 06 月经省委、省政府批准辟建。1993 年 04 月，经国务院批准，晋升为国家级开发区。按国务院批复，哈经开区规划总面积 10 平方公里(实为 13 平方公里)，下辖哈平路集中区(11.4 平方公里)和南岗集中区(1.6 平方公里)两块区域，"以兴办工业和科技开发项目为主，建设项目的起点要高，以促进哈尔滨市工业结构调整和国有大中型企业的技术改造"。



2、评估对象实物状况

本次评估范围为哈尔滨凌云汽车零部件有限公司所属位于黑龙江省哈尔滨市经开区哈平路集中区东海路北侧及威海路东海路东北内的厂房、综合楼，共计 6 幢建筑物，总建筑面积 42,977.26 平方米，至评估基准日，评估对象已全部办理了《房屋所有权证》或《不动产权证》。

(1) 房屋建筑物实物状况

《房屋所有权证》证号为哈房权证开字第 2011113326 号的大冲厂房于 2010 年 10 月建成并投入使用，结构为框架，被评估单位申报的建筑面积为 7,139.53 平方米，共一层，层高约 7.80 米、顶高约 12.10 米。

结构部分：框架

承重构件：重型工字钢

非承重构件：0.90 米以下是 240 墙，以上部分为彩色型钢板

屋面：彩钢板

地面：水泥砂浆地面刷漆

通风及采光：铝合金玻璃窗

排水：采用有组织外排水

《房屋所有权证》证号为哈房权证开字第 201207694 号的 1 号厂房产于 2010 年 04 月，建成并投入使用，结构为框架，被评估单位申报的建筑面积为 6,469.75 平方米，共一层，顶高约 17.50 米。

结构部分：框架

承重构件：重型工字钢

非承重构件：0.90 米以下是 240 墙，以上部分为彩色型钢板

屋面：彩钢板

地面：水泥砂浆地面刷漆

通风及采光：铝合金玻璃窗

排水：采用有组织外排水

《房屋所有权证》证号为哈房权证开字第 200910520 号的 2 号厂房产于 2007 年 04 月，建成并投入使用，结构为框架，被评估单位申报的建筑面积为 7,378.00 平方米，共一层，层高约 8.10 米、顶高约 12.40 米。

结构部分：框架

承重构件：重型工字钢

非承重构件：0.90 米以下是 240 墙，以上部分为彩色型钢板

屋面：彩钢板

地面：水泥砂浆地面刷漆

通风及采光：铝合金玻璃窗

排水：采用有组织外排水

《房屋所有权证》证号为哈房权证开字第 200910521 号的综合楼于 2007 年 04 月，建成并投入使用，结构为框架，被评估单位申报的建筑面积为 2,621.88 平方米，共三层，层高约 3 米。

基础：桩基础

承重构件：现浇钢筋混凝土梁、柱

非承重构件：240 厚砖墙

屋面：现浇混凝土屋面外加彩色机瓦坡屋面隔热层

通风和采光：铝合金玻璃窗

排水：采用有组织外排水

装修部分：

外墙：采用防水涂料

窗：铝合金玻璃窗

地面：人造大理石地砖

墙面：刮腻子

吊顶：轻钢龙骨矿棉吊顶

楼梯：大理石饰面加不锈钢扶手

《房屋所有权证》证号为哈房权证开字第 201511587 号的宿舍楼于 2013 年 12 月，建成并投入使用，结构为框架，被评估单位申报的建筑面积为 6,907.22 平方米，共六层，层高约 3 米。

基础：桩基础

承重构件：现浇钢筋混凝土梁、柱

非承重构件：240 厚砖墙

屋面：现浇混凝土屋面外加彩色机瓦坡屋面隔热层

通风和采光：铝合金玻璃窗

排水：采用有组织外排水

装修部分：

外墙：采用防水涂料

窗：铝合金玻璃窗

地面：玻化地砖

墙面：乳胶漆墙面

吊顶：轻钢龙骨矿棉吊顶

楼梯：大理石饰面加不锈钢扶手

《不动产权证》证号为黑（2017）哈尔滨市不动产权第 0142781 号的开亿厂房屋于 2004 年 08 月建成并投入使用，结构为框架，被评估单位申报的建筑面积为 12,460.88 平方米，主厂房主体建筑为 1 层，建筑总高度 10.5 米，主体为单层厂房屋架下旋高度为 8.1 米，辅房为地上二层，地下一层，一层为设备用房、库房等，层高 4.50 米。二层为办公用房、机修间等，层高 3.60 米，工程结构型式为轻钢结构。

基础：桩基础

承重构件：现浇钢筋混凝土梁、柱

非承重构件：240 厚砖墙

屋面：现浇混凝土屋面外加彩色机瓦坡屋面隔热层

通风和采光：塑钢玻璃窗

排水：采用有组织外排水

装修部分：

外墙：采用防水涂料

窗：塑钢玻璃窗

地面：人造大理石地砖

墙面：刮腻子

吊顶：轻钢龙骨矿棉吊顶

楼梯：大理石饰面加不锈钢扶手

（2）机器设备实物状况

本次评估范围为哈尔滨凌云汽车零部件有限公司申报评估在评估基准日 2020 年 07 月 31 日拥有 17 项设备资产，账面原值 10,936,405.89 元，账面净值 2,804,056.17 元，经过盘点核实均为企业资产。以上资产分布在哈尔滨凌云汽车零部件有限公司的生产车间，现全部为闲置状态

（3）土地实物状况

根据被评估单位提供的《国有土地使用证》，哈尔滨凌云汽车零部件有限公司所属的土地使用权面积共计 72,754.90 平方米，共 3 宗土地，至评估时点，评估对象已全部办理了权属证书。详见下表：

序号	土地证号	宗地位置
1	哈国用（2010）第 01000062 号	哈尔滨经开区哈平路集中区东海路北侧
2	哈国用（2006）第 53573 号	哈尔滨经开区哈平路集中区威海路东海路东北
3	黑（2017）哈尔滨市不动产权第 0142781 号	哈尔滨开发区哈平路集中区威海路 17 号

宗地概况为：场地平整和周围基础设施七通一平（“通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖气”及红线内“场地平整”。）

3、评估对象权属状况

（1）房屋建筑权属状况

哈尔滨凌云汽车零部件有限公司房屋建筑物均已办理产权证书，详细情况如下表所示：

序号	建筑物名称	房屋所有权证证号	证载建筑面积 (m ²)	实际建筑面积 (m ²)	建筑结构	建成年月	使用状况
1	综合楼	哈房权证开字第 200910521 号	2,621.88	2,621.88	框架	2007-04-01	闲置
2	大冲厂房	哈房权证开字第 2011113326 号	7,139.53	7,139.53	框架	2010-10-30	闲置
3	1 号厂房	哈房权证开字第 201207694 号	6,469.75	6,469.75	框架	2010-04-01	闲置
4	2 号厂房	哈房权证开字第 200910520 号	7,378.00	7,378.00	框架	2007-04-01	闲置
5	宿舍楼	哈房权证开字第 201511587 号	6,907.22	6,907.22	框架	2013-12-29	闲置
6	开亿厂房	黑(2017)哈尔滨市不动产权第 0142781 号	12,460.88	12,460.88	框架	2004-08-10	闲置
合计			42,977.26	42,977.26			

(2) 土地权属状况

评估对象的土地所有权属于国家所有;哈尔滨凌云汽车零部件有限公司本次申报评估的土地使用权为 3 宗,账面净值共计为 20,913,154.42 元。

宗地一:座落于哈尔滨经开区哈平路集中区威海路东海路东北地块,证载面积为 25,371.00 平方米,土地使用权证号为哈国用 2006 第 53573 号,地号为 3-14-62-1,土地使用年限为 2006 年 12 月 28 日-2056 年 10 月 18 日。出让工业用地,开发程度为“七通一平”。

宗地二:座落于哈尔滨经开区哈平路集中区威海路东海路北侧地块,证载面积为 28,628.40 平方米,土地使用权证号为哈国用 2010 第 01000062 号,地号为 7-10-62-3,土地使用年限为 2010 年 08 月 20 日-2060 年 07 月 25 日。出让工业用地,开发程度为“七通一平”。

宗地三:座落于哈尔滨经开区哈平路集中区威海路 17 号地块,证载面积为 18,755.50 平方米,土地使用权证号为黑(2017)哈尔滨市不动产权第 0142781 号,土地使用年限为 2004 年 08 月 10 日-2054 年 6 月 29 日。出让工业用地,开发程度为“七通一平”。

现评估对象已开发作为被评估单位厂区,厂区内建有厂房、仓库、宿舍楼、综合楼等多幢房屋建筑物,其房屋建筑物状况,详见房屋建筑物部分。

四、价值类型

(一) 本企业价值评估所选取的价值类型为: 市场价值。

(二) 价值类型定义: 市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下, 评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

(三) 价值类型选取的理由及依据: 根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况, 确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 07 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明:

本项目评估基准日确定的理由: 为确切地反映委估对象的市场价值, 有利于本项目评估目的顺利实现, 委托人在征求评估机构专业意见的基础上, 确定本项目资产评估基准日为 2020 年 07 月 31 日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1、北方凌云工业集团有限公司《总经理办公会议纪要》(2020 年 08 月 04 日)。

(二) 法律依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 07 月 02 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2、《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日, 中华人民共和国主席令第 15 号, 第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正);

3、2007 年 03 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号《中华人民共和国物权法》;

4、2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《中华人民共和国企业国有资产法》;

5、国务院令第 91 号《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日);

6、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》(1992 年 07 月 18 日);

7、财政部第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年);

8、(2003 年 05 月 13 日, 中华人民共和国国务院令第 378 号, 国务院第 8 次常务会议讨论通过)《企业国有资产监督管理暂行条例》;

9、(2005 年 08 月 25 日, 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号, 国务院国有资产监督管理委员会第 31 次主任办公会议审议通过)《企业国有资产评估管理暂行办法》;

10、关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定(2011 年 10 月 28 日, 中华人民共和国财政部令第

65 号，财政部、国家税务总局审议通过)；

11、《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年 04 月 21 日财政部令第 86 号公布，根据 2019 年 01 月 2 日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》修改)；

12、财政部发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号)；

13、国务院国资委产权(2006)274 号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

14、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国办发[2001]102 号)；

15、《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》(财企[2001]802 号)；

16、国务院国资委国资发产权[2013]64 号《关于<印发企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》；

17、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 08 月 30 日修订)；

18、中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 08 月 28 日修订)；

19、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

20、《企业会计准则》；

21、其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1、《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》(财资[2017]43 号)；

2、《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》(中评协[2017]30 号)；

3、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》(中评协[2018]36 号)；

4、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》(中评协[2018]35 号)；

5、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》(中评协[2017]33 号)；

6、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》(中评协

〔2018〕37号);

7、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估方法>的通知》(中评协〔2019〕35号);

8、《中评协关于印发<资产评估执业准则——不动产>的通知》(中评协〔2017〕38号);

9、《中评协关于印发<资产评估执业准则——机器设备>的通知》(中评协〔2017〕39号);

10、《中评协关于印发修订<企业国有资产评估报告指南>的通知》(中评协〔2017〕42号);

11、《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》(中评协〔2017〕46号);

12、《中评协关于印发修订<资产评估价值类型指导意见>的通知》(中评协〔2017〕47号);

13、《中评协关于印发<资产评估对象法律权属指导意见>的通知》(中评协〔2017〕48号)。

(四) 权属依据

- 1、房屋所有权证;
- 2、国有土地使用证;
- 3、重大设备订货合同及发票;
- 4、房屋竣工结算以及建设费用款项的支付凭证;
- 5、其他资产产权证明文件、资料。

(五) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
- 2、《黑龙江省执行 2013 清单计价计量规范相关规定》(黑建造价[2014]1号);
- 3、《黑龙江省住房和城乡建设厅关于印发二〇一七年建筑安装等工程结算指导意见》的通知(黑建规范〔2017〕12号);
- 4、黑龙江省住房和城乡建设厅《关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》(黑建规范〔2018〕5号);
- 5、黑龙江省住房和城乡建设厅《黑龙江省建设工程计价依据(建筑、装饰装修、水暖、电气、市政、园林绿化工程计价定额、施工机械台班费用定额、建设工程费用

定额)》(HLJD-FY-2010);

- 6、中国土地市场网公布的国有土地使用权挂牌出让结果公告;
- 7、中国地价动态监测网公布的《全国主要城市地价监测报告》;
- 8、哈尔滨市 2020 年 07 月工程造价信息及造价指数;
- 9、中国机电产品报价光盘(2020 版);
- 10、企业财务会计资料;
- 11、市场调查及询价资料;
- 12、互联网信息资料;
- 13、现场勘察、访谈记录;
- 14、《住房城乡建设部办公厅关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》建办标[2016]4 号;
- 15、《哈尔滨市人民政府关于实施征地区片综合地价的公告》(哈政发法字〔2015〕20 号);
- 16、《黑龙江省耕地占用税实施办法》(黑政发〔2008〕88 号);
- 17、哈尔滨凌云汽车零部件有限公司提供的《资产评估申报明细表》;
- 18、其他取费文件。

(六) 其他参考资料

- 1、《房地产评估规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015);
- 2、《城镇土地评估规程》(GB/T18508-2014);
- 3、《城镇土地定级规程》(GB/T18507-2014);
- 4、资产评估委托合同;
- 5、其他参考资料。

七、评估方法

执行不动产评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及市场比较法等衍生方法的适用性,选择评估方法。

本次评估对象为被评估单位的不动产及相关设备资产全部权益,评估人员经对周边市场调查分析,因该地区房地产交易、出租较为冷清且类似房地产交易实例较少,故未采用市场法、收益法进行评估。

(一) 本次评估的房屋建筑物、机器设备采用成本法

1、房屋建筑物

(1) 方法定义

成本法是建筑物评估的基本方法之一。其评估原理建立在重置成本的理论基础之上。成本法是以假设重新建造被估建筑物所需要的成本为依据评估建筑物价值的一种方法，即以重置或重建可以产生同等效用的建筑物所需要投入的各项费用之和为依据，再加上一定的利润和应纳税金来确定被估建筑物价值。

(2) 前提条件

1) 被评估建筑物处于继续使用状态或被假定处于继续原地使用状态，被评估建筑物的实体特征、内部结构及其功能必须与假设的重置全新房地产具有可比性。

2) 被评估建筑物应当具备可利用的历史资料。成本法的应用是建立在历史资料基础上的，许多信息资料、指标需要通过历史资料获得；同时，现实建筑物与历史资料要具有相同性或可比性。

3) 建筑物建造过程中的工程量是可以计量的，且该类建筑物可以大量重复“生产”。

(3) 计算公式

评估价值=重置全价×成新率

1) 重置全价的测算

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

①建安工程造价的确定

A、对于工程造价资料完整的项目，采用调整决算的方法。即：根据工程决算资料，以其决算的工程量为基础，套用评估基准日执行的工程量清单价（或评估基准日执行的定额），计算出建安工程造价。

B、对决算资料不全、资料难以收集的项目，采用类似工程参照比较法进行测算，即：选取与评估标的物类型相似、构造基本相同且建筑面积、层数、层高装修标准基本一致的近期结算工程或定额站颁布的典型工程作为参照物，先将参照物的工程造价从竣工结算日期的造价调整至评估基准日的造价，然后，对评估标的物与参照物之间构造、特征等差异因素进行调整，计算出建安工程造价。

②前期及其他费用的计取

前期及其他费用的计取按国家有关规定计取。

③建设期资金成本的计取

按评估基准日中国人民银行施行的贷款利率，计算公式如下：

建设期利息=（工程造价+其他费用）×贷款利率×1/2 正常工程建设期

2）成新率的测算

成新率的测算，一般有两种方法，即年限法和完损等级打分法。

①年限法计算公式为：

理论成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

②勘察成新率

打分法是对建筑物进行实地勘察，对标的物的结构承重、内外装修、设备状况三部分作出鉴定，得出成新率。

③综合成新率

综合成新率为年限法和打分法两种结果的算术平均值，即：

综合成新率=（理论成新率+实际完好率）/ 2

3）计算评估价值

评估价值=重置全价×综合成新率

2、机器设备

机器设备的评估采用重置成本法。

重置成本法公式如下：

评估价值=重置全价×成新率

设备评估时首先根据被评估单位提供的机器设备评估申报明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台账的审查来核实其产权。

（1）重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

1）设备的重置全价：以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如：运杂费、安装调试费、资金成本等）；

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

对无法得到现行市价的设备，以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后求得。

2）运杂费率、安装调试费率、资金成本的确定

运杂费率：综合考虑运输距离，装运难易程度和设备价值高低而选定；

安装调试费率：按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算；

资金成本：按合理的建设周期和评估基准日银行贷款利率计算。

（2）成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

1）主要设备：采用使用年限法成新率（N1）和技术鉴定法成新率（N2）确定综合成新率（N）。

$$N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times \text{成新率}$$

N2 的确定方法是经评估人员现场勘察，在充分了解设备的负荷、维修保养、修理、技术改造、使用环境条件、已完工工作量等情况的基础上，与设备使用单位的技术人员通过监测和分部鉴定的方法判断设备的各种损耗与技术经济指标，并与全新设备进行比较，用打分的方法确定技术鉴定成新率。

$$N = N1 \times 40\% + N2 \times 60\%$$

对于购置时间较长，已停产且无类比价格的电子办公设备，主要查询二手交易价格采用市场法进行评估。

（二）土地使用权评估采用市场比较法与成本逼近法

1、市场比较法是指在求取委估地块土地价格时，将委估地块与近期内发生交易的类似土地进行比较，并根据其土地价格，经过各种因素修正后，得到委估地块土地价格的一种方法。其计算公式为：

$$V = VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V — 待估宗地地价

VB — 比较实例价格

A — 待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B — 待估宗地评估基准日地价指数 / 比较实例宗地交易日期指数

D — 待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E — 待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

2、成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的

利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的评估方法。其基本思路是把对土地的所有投资，包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利息和利润，组成土地价格的基础部分，同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益，从而求得土地价格。其计算公式如下：

$$V=Ea + Ed + T + R1 + R2 + R3=VE + R3$$

式中：

V—土地价格

Ea—土地取得费

Ed—土地开发费

T—税费

R1—利息

R2—利润

R3—土地增值

VE—土地成本价格

本次评估采用的公式为：

$$V=(VE + R3) \times k1 \times (1+k2)$$

k1—年期修正系数

k2—区域和个别因素修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签订的资产评估委托合同所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产核实阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，被评估单位首先进行全面清查，并由评估

人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对委估资产进行产权、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对该项资产予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以资产在原地继续使用为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

- 1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

（三）具体假设

- 1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变、现存状况条件下，在评估基准日 2020 年 07 月 31 日市场价值的反映为假设条件。
- 2、本次评估以被评估单位拥有完全产权为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估

哈尔滨凌云汽车零部件有限公司拟资产转让所涉及的其不动产及相关设备全部权益价值项目资产 资产评估报告

报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

（一）评估结果

截止评估基准日，哈尔滨凌云汽车零部件有限公司拟进行资产转让所涉及的其不动产及相关设备账面价值为 6,495.72 万元，含增值税评估价值为 8,477.75 万元（大写：人民币捌仟肆佰柒拾柒万柒仟伍佰元整），评估增值 1,982.03 万元，增值率为 30.51%。

详见下表：

资产评估汇总表

评估基准日：2020 年 07 月 31 日

被评估单位：哈尔滨凌云汽车零部件有限公司

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额	增值率
		原值	净值	原值	净值		
1	房屋建筑物类合计	8,491.24	4,123.99	7,181.47	5,071.22	947.23	22.97
2	固定资产-房屋建筑物	8,491.24	4,123.99	7,181.47	5,071.22	947.23	22.97
3	机器设备合计	1,093.64	280.41	1,273.54	416.97	136.56	48.70
4	固定资产-机器设备	1,093.64	280.41	1,273.54	416.97	136.56	48.70
5	无形资产-土地	2,782.21	2,091.32	2,989.56	2,989.56	898.24	42.95
	资产合计	12,367.09	6,495.72	11,444.57	8,477.75	1,982.03	30.51

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、房屋建筑物评估增值的主要原因为企业核算的房屋建筑物折旧年限与评估经济寿命年限存在一定差异，且房屋建筑物长期处于闲置状态其维护状况较差，形成评估增值。

2、机器设备评估增值，其原因一是设备涨价，二是企业转固时绝大多数只记设备购置价，其他费用均未资本化，三是折旧年限与评估经济寿命年限存在一定差异。

3、土地使用权增值原因：土地使用权取得时间相对较早，评估基准日土地市场状况与被评估单位取得土地使用权时发生了较大的变化，受土地供求关系变化的影响，土地价格有一定的上涨；其次当地政府为了招商引资，被评估单位在取得土地使用权时，当地政府在土地上给予了一定的政策优惠，土地价格相对较低，而本次评估的土地价值为公开市场价值。

十一、特别事项说明

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

（三）委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合企业会计准则的规定。

（五）在评估本次转让的资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

（六）在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估价值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估价值进行适当的调整。

（七）除非特别说明，本报告中的评估价值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

（八）评估资料不完整的情况：

无。

（九）本次评估结果中各项资产评估价值均为含增值税价值。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告未经企业国有资产监督管理机构（含所出资企业）完成备案，评估结论不得被使用。。

（六）本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2020 年 07 月 31 日至 2021 年 07 月 30 日。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2020 年 09 月 28 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印



资产评估师：梁耀军
41001086

资产评估师：范树伟
11000516

二〇二〇年九月二十八日